

**REGULAMENTO DO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**

**DO FUNDO**

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR RENDA ESTRUTURADA**, designado neste regulamento como ("**FUNDO**"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas e prazo determinado de 05 (cinco) anos de duração, contados a partir da primeira data de integralização das Cotas da primeira emissão do **FUNDO**, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei n.º 8.668/93**"), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), pela Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e conforme aplicável ("**Resolução CVM 160**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo Banco Fator S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"), sendo que a gestão da carteira do **FUNDO** é realizada pela **FATOR ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "GESTORA de recursos", nos termos do Ato Declaratório CVM nº 16.218, de 08 de maio de 2018 ("**GESTORA**" e, em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.fator.com.br](http://www.fator.com.br)).

§2º. O público-alvo do **FUNDO** será composto por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), que sejam fundos de investimentos registrados na CVM, fundos patrimoniais, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, em qualquer caso, com sede no Brasil ("**Investidores Profissionais**"), assim como, investidores qualificados, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30, que sejam pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado; (ii) pessoas físicas que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprio; e (iii) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou

mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“Investidores Qualificados”)

§3º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br).

§4º: O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo: <https://www.fator.com.br/fale-conosco/sac/>.

§5º: O patrimônio do Fundo será formado inicialmente por uma Classe Única na forma do parágrafo terceiro do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única de Cotas.

#### DO OBJETO E DA CLASSE DAS COTAS

Art. 2º. O FUNDO é classificado como FII Híbrido Gestão Ativa e tem segmento de atuação Híbrido. O FUNDO tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Imóveis ou direitos reais a eles relativos, todos localizados no território nacional (“Imóveis”); (b) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (f) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (i) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário; e (j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do FUNDO; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do FUNDO, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

§1º. Adicionalmente ao disposto no caput acima, o **FUNDO** poderá realizar as Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no capítulo abaixo.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente:
  - (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
  
- II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão precedidas de recomendação do **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (i) Em relação aos Imóveis: os Imóveis poderão ser adquiridos em sua totalidade ou frações, prontos ou em construção, desde que, neste caso, contem com projeto aprovado, registro de incorporação e constituição do patrimônio de afetação. Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser investido em Imóveis;
  
  - (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O **FUNDO** poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição;
  
  - (iii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
  
  - (iv) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.
  
- III. O **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado a regulamentação vigente para delegação de poderes envolvendo Ativos Alvo que não sejam enquadrados como títulos e valores mobiliários; e
  
- IV. O **FUNDO** também poderá deter Imóveis, direitos reais sobre Imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias

para o **FUNDO**.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira (“Aplicações Financeiras”). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§1º. Após a realização da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** terá o prazo de até 12 (doze) meses contados a partir da data de disponibilização do anúncio de encerramento da oferta da primeira emissão de cotas do **FUNDO** para realizar investimentos em Imóveis, por meio da celebração de instrumentos, públicos ou particulares, para a formalização das aquisições dos respectivos Imóveis, cujo pagamento parcelado poderá ocorrer inclusive após o prazo ora mencionado, de acordo com a política de investimentos para integrar o patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§3º. O **FUNDO** só poderá realizar investimentos em Imóveis, nos termos do §1º acima, no período de duração de até 12 (doze) meses contados a partir da data de disponibilização do anúncio de encerramento da oferta da primeira emissão de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos do **FUNDO** presente neste Regulamento (“Período de Investimento”), bem como possuirá um período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do **FUNDO**, observado o prazo de duração do **FUNDO** mencionado no Art. 1º do presente Regulamento, no qual o **FUNDO**, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto da liquidação dos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento (“Período de Desinvestimento”).

§4º - Caso qualquer dos Imóveis não tenham sido vendidas no prazo de até 6 (seis) meses antes do término do prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento, deverão ser empregadas medidas para acelerar a referida venda.

§5º - Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento poderá ser automaticamente prorrogado pelo período máximo de 24 (vinte e quatro) meses adicionais (“Período de Prorrogação”), mediante a recomendação do **GESTOR** e sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que o Período de Prorrogação (i) consistirá em, no máximo, 2 (dois) períodos consecutivos de 12 (doze) meses cada; e (ii) que não poderá ultrapassar o prazo máximo de 7 (sete) anos a contar a partir do prazo de duração do **FUNDO** descrito no Art. 1º do Regulamento.

§6º - Para a realização da distribuição de resultados e amortização de cotas durante o Período de Desinvestimento, o **GESTOR** deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o **FUNDO** possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previstos neste Regulamento.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do art. 9 da Resolução CVM 175, assim como o laudo de avaliação dos Imóveis deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente responsável, nos termos do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso III, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar os Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no e artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens (“a”) e (“b”) do art. 8º acima.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente

Regulamento.

#### DOS PRESTADORES DE SERVICOS ESSENCIAIS

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação, desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão").

§ 3º. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. Sem prejuízo do exposto acima, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** são considerados prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução CVM 175.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR** deverá diligenciar para que o **FUNDO** conte com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e

Auditoria independente.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

#### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

#### DAS COTAS

**Art. 14.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO** e, adicionalmente, com relação as cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“**B3**”) será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das cotas.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, as Cotas poderão ser admitidas à distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos

integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública da primeira emissão, o total de até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Adicional").

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão").

§ 3º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 4º. A Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 20.000 (vinte mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear, por meio da divisão igualitária e sucessiva das cotas, entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Emissão, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 6º. Caso não seja atingida a colocação da quantidade mínima exigida para a realização da Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os

recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do respectivo pedido de subscrição das cotas, ou por meio das ordens de investimento ou aceitação da Oferta, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 9º. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3.

#### DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no pedido de subscrição ou da respectiva ordem de investimento ou aceitação da Oferta.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o pedido de subscrição ou das ordens de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento, de modo que não haverá a realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de

investimento do **FUNDO**; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

(ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente nos ambientes descritos no § 4º, do Art. 14 deste Regulamento.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos da Resolução CVM 175, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas,

ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, dentro e fora dos ambientes da B3, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, dentro e fora dos ambientes da B3. Para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador;

IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, caso não seja subscrita a totalidade das cotas ou a quantidade mínima de cotas prevista na Nova Emissão, conforme o caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no

período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever, no ato que aprovar a oferta pública, a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas no artigo 74 da Resolução CVM 160;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas somente poderão ser admitidas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 após a total integralização das mesmas, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do pedido de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3;

IX. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o pedido de subscrição, as ordens de investimento ou o documento de aceitação da Oferta como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**; e

X. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

#### DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

## DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **GESTOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas no Escriturador e/ou nas centrais depositárias, ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. Para o segmento listado da B3, a data do efeito pagamento ocorrerá no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data base ou data da divulgação do resultado.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. O **FUNDO** buscará atingir a rentabilidade equivalente a Nota do Tesouro Nacional, Série-B ("NTN-B") de duration mais próxima de 5 (cinco) anos na data do encerramento da Primeira Emissão de cotas do **FUNDO**, acrescida de 4,00% (quatro por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos do **FUNDO** ("Rentabilidade Alvo"). Para efeito de cobrança de Taxa de Performance pelo **GESTOR**, conforme previsto no artigo 27 deste Regulamento, será considerada a rentabilidade equivalente à NTN-B, de duration mais próxima de 5 (cinco) anos na data de encerramento da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** ("Benchmark de Cotas"). A Rentabilidade Alvo e o Benchmark de Cotas serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos.

§ 6º. O atingimento do Benchmark de Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do **FUNDO**, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark de Cotas seja atingido.

§ 7º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

§ 8º. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

**Art. 21.** O **FUNDO** poderá constituir uma reserva de contingência para (i) arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver; e/ou (ii) para utilização de acordo com recomendação do **GESTOR** ("Reserva de Contingência").

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### DOS PRESTADORES DE SERVICOS ESSENCIAIS

**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do **GESTOR**; (f) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22 que, eventualmente, venham a ser contratados;

III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos

do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; (b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; (c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas classes de cotas;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativos do **FUNDO**; e

XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23.** Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**. Sendo certo que devem ser observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do **FUNDO**, observada a política de investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do **FUNDO** previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- III. executar a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no Regulamento;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **FUNDO**;
- VI. monitorar cada investimento em ativo financeiro realizado pelo **FUNDO**;
- VII. preparar e entregar relatórios ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas, relativos aos investimentos e desinvestimentos que recomendar, de forma clara, abordando os riscos e as oportunidades propostas;
- VIII. informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;
- IX. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;

- X. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de Cotas;
- XI. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XII. comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse mesmo que potencial em que esteja envolvido relativamente às suas funções, em até 10 (dez) dias contados da data em que o **GESTOR** tomar conhecimento do fato, para que o **ADMINISTRADOR** possa tomar as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando à Resolução CVM 175;
- XIII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- XIV. cumprir as demais obrigações descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão; e
- XV. realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR**, de propostas de investimento e desinvestimento nos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Exercício do direito de voto - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de Imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado (se houver), dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- IV. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- V. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- VI. A aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado, se houver, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- VII. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços de: (a) distribuição primária de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do **FUNDO**; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**; e
- VIII. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado, se houver, ou pessoas a eles ligadas, se houver ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultor especializado (se houver), de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou consultor especializado (se houver), desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 4º. As hipóteses de conflito de interesses listadas acima refletem a Resolução CVM 175. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 175 venham a ser alteradas, o **ADMINISTRADOR** está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

§ 5º. A classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

§ 4º. É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do **FUNDO**.

§ 5º. Os prestadores de serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta ("Normas de Conduta"):

- I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o **FUNDO** e suas classes de cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do **FUNDO** e de suas classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe de Cotas, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

- III. empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

§ 6º. Os prestadores de serviços devem transferir à Classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

#### DAS VEDAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175, bem como adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou consultor especializado, se houver; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber Imóveis onerados;
- X. Prometer e/ou garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º. O **GESTOR** pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º. Em acréscimo às vedações previstas no artigo acima, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do **FUNDO**;
- III. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - a. o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado;
  - b. o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**;
  - c. o **FUNDO** e o(s) Representante(s) de Cotistas; e
  - d. o **FUNDO** e o empreendedor.

#### DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) o percentual de (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado

o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. O **GESTOR** fará jus a remuneração mensal paga pelo **FUNDO**, calculada através da soma do (i) percentual de 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em imóveis e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos da parcela do Patrimônio do Fundo investido em outros ativos.

§ 4º. Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do Benchmark de Cotas, o **GESTOR** fará jus a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) de toda e qualquer distribuição de resultado do **FUNDO** aos cotistas e/ou de amortização de Cotas, a título de Taxa de Performance (“Taxa de Performance”).

§ 5º. Sendo certo que até que os cotistas recebam, em moeda corrente nacional e por meio de distribuições de resultado e/ou de amortização de Cotas, o valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor total por eles integralizado no **FUNDO**, corrigido pelo Benchmark de Cotas, o **GESTOR** não fará jus à Taxa de Performance descrita no item acima.

§ 6º. A Taxa de Performance será calculada e provisionada mensalmente, apurada e, quando devida, será paga juntamente à distribuição subsequente de resultado ou amortização de cotas.

§ 7º. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula.

§ 8º. É vedado ao **GESTOR** e, se houver, ao consultor, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

#### DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** (“Prestadores de Serviços Essenciais”) serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Resolução CM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia de um Prestador de Serviço Essencial, fica o **ADMINISTRADOR** obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia, observado que **ADMINISTRADOR** fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

- I. É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no caput, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia; e
- II. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no caput, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos deste Regulamento, devendo o **GESTOR** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§ 5º. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima.

§ 6º. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175, devendo o **GESTOR** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§ 7º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de

Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, caberá à Assembleia Geral de Cotistas eleger novo administrador para processar a liquidação, observado que o **ADMINISTRADOR** ficará obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

- I. Sendo certo que se e a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 8º. Na hipótese de renúncia do **ADMINISTRADOR**, bem como na sujeição do **ADMINISTRADOR** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas.

§ 9º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Classe de Cotas de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 10º. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede o **ADMINISTRADOR** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

§ 2º. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o **ADMINISTRADOR** ou **GESTOR** substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM n.º 175/22, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

#### DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Resolução CVM 175, poderá contratar consultores especializados para a prestação de serviços de consultoria imobiliária ao **FUNDO**.

§ único. Os serviços de que trata o caput poderão ter por objetivo **(i)** dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, de propostas de investimento e desinvestimento em Imóveis e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175 ou **(ii)** administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de

monitoramento.

#### DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição dos Prestadores de Serviço Essencial;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. emissão de novas Cotas, fora dos parâmetros deste Regulamento, observada a competência do **ADMINISTRADOR** em relação a emissões de novas Cotas no limite previsto neste Regulamento;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- IX. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- X. Eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do presente Regulamento e nos termos do parágrafo primeiro do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XII. Alteração das Taxas de Administração dos Prestadores de Serviços Essenciais; e
- XIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º. somente podeseer realizada nomínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação de Assembleia Geral de Cotistas:

- II. sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, contado do recebimento das referidas exigências, e comunicada aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias da data em que tiver sido implementada;
- III. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser comunicada aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias da data em que tiverem sido implementadas; ou
- IV. envolver redução de taxa devida a prestador de serviços, devendo ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata a respectiva assembleia deverá incluir:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 48 acima; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

§ 3º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas..

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 7º. A convocação da Assembleia de Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores, na rede mundial de computadores.

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria

absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo (“Quórum Qualificado”).

§ 2º. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, IV e V, do artigo 70 da Parte Geral da Resolução CVM 175, assim como as matérias previstas nos incisos II, IV e V do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Resolução CVM 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de

cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do **GESTOR** com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do **GESTOR** permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao Gestor do equivalente a: (i) 24 (vinte e quatro) vezes a média da parcela da Taxa de Administração devida ao **GESTOR**, calculado com base na média das parcelas da remuneração devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR**; e (ii) a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo **FUNDO** nos 60 (sessenta) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao **GESTOR** que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período aqui previsto. Caso a destituição ou substituição do **GESTOR** se dê por Justa Causa, o **GESTOR** receberá a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e Taxa de Performance, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

§ 2º. Para fins deste Regulamento “Justa Causa” significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do **GESTOR**, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo **GESTOR**, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no pedido de subscrição ou, ordens de investimento, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito devoto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. O prestador de serviço essencial ou não;
- II. Os sócios, diretores e empregados relacionados aos prestadores de serviço essencial;
- III. Empresas ligadas aos prestadores de serviço essencial, seus sócios, diretores e empregados;

- IV. O Cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, bem como o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as informações nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 sobre o(s) candidato(s). § 6º. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso III, do artigo 12, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e sobre elas opinar, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo

conteúdo reflita o Suplemento do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Resolução CVM 175.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 49, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 61 da parte geral e 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43.** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de instituições autorizadas pela CVM;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas, despesas processuais e despesas correlatas incorridas em razão da defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 e do artigo 30 deste Regulamento;
- XI. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 e do artigo 30 deste Regulamento;
- XII. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XIV. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XV. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XVI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XVII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIX. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XX. Despesas com o registro de documentos em cartório;

XXI. Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XXII. Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XXIII. Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

XXIV. Quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviço Essencial, a remuneração de membros de conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos; e

XXV. Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Art. 46.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, “**Dia Útil**” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 48.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas

na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§1º. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

§ 4º. Na hipótese do **ADMINISTRADOR** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes, na forma do Artigo 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (“Código Civil”). A entrega de bens ou direitos para pagamento aos cotistas de que trata o § 4º acima ocorrerá fora do âmbito da B3.

**Art. 50.** Conforme recomendação do **GESTOR** ao **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO**, durante o Período de Desinvestimento, poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou a sua liquidação.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

§ 3º. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

#### DO ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

Art. 51. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo;

- I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas do **FUNDO**.

**Art. 52.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do referido Anexo Normativo, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado Artigo 72, inciso IV, deste Regulamento.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao **ADMINISTRADOR** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

§ 2º. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

§ 3º. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da classe ou aos ativos da carteira deve ser:

I - comunicado a todos os Cotistas da classe afetada;

II - informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

III - divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

IV - mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

§ 4º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do **FUNDO**;

- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do **FUNDO** destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do **FUNDO**;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do **FUNDO**;
- VII - a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do **FUNDO** destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - contratação de agência de classificação de risco;
- IX - mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de Cotas;
- X - alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- XI - fusão, incorporação, cisão, transformação do **FUNDO**;
- XII - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do **FUNDO**;
- XIII - cancelamento da listagem do **FUNDO** ou exclusão de negociação de suas Cotas;  
e
- XIV - emissão de Cotas nos termos do inciso VII do artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**Art. 53.** Ressalvado o disposto no parágrafo único, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR**, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do **FUNDO**, da classe de Cotas ou dos Cotistas.

§ único. O **ADMINISTRADOR** fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

**Art. 54.** A publicação de informações referidas acima, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao **FUNDO**, deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

§ único. O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

DO FORO

**Art. 54.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

VIGÊNCIA

**Art. 55.** O presente Regulamento entrará em vigor a partir da data de sua assinatura, descrita abaixo.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

**BANCO FATOR S.A.**  
Administrador do Fundo

## ANEXO I

### FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco e outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FUNDO, o ADMINISTRADOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do **FUNDO**, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

#### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O **FUNDO**, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade

de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

### **Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### **Risco relativo à rentabilidade do FUNDO**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente

das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmodispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigada a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

### **Risco Tributário relacionado aos CRI, às LH, às LCI e às LIG**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, as LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

### **Risco de concentração da carteira do FUNDO**

A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **ADMINISTRADOR**, ouvido o **GESTOR** e observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

### **Risco relacionado à classe única de Cotas**

O **FUNDO** possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O Patrimônio não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

### **Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175**

O Regulamento reflete termos da Resolução CVM 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, e contém alterações que poderão afetar o modo de operação do Fundo em comparação a fundos de investimento imobiliário em funcionamento nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008. Além disso, considerando o caráter recente da Resolução CVM n.º 175/22, o Regulamento está sujeito a adaptações adicionais considerando que seus termos e condições permanecem sob análise da CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta.

### **Risco do Prazo**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o

cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do **FUNDO** visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do **FUNDO** pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO**, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, bem como nos ambientes descritos no Art. 14 deste Regulamento, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

#### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de consultores especializados (se houver), do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pelo melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou redistribuição dos

resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Classe Única de Cotas**

O **FUNDO** possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGÊs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do **FUNDO** em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de

fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações

financeiras do **FUNDO**.

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### **Riscos relacionados ao GESTOR**

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do **GESTOR** na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do **GESTOR** de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de **GESTOR** do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

#### **Risco de eventual conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 175. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** são empresas que não pertencentes ao mesmo grupo econômico, tendo seu relacionamento restringido somente à suas respectivas atuações como contrapartes de mercado.

Desta forma, na presente data, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao **FUNDO**. Todavia, não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, e do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR** ou ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM 175 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de

interesses, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

#### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO**

O **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

#### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o **FUNDO** venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

#### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do **FUNDO**.

#### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** poderão estar

condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

#### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

O **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dívida em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo **FUNDO** nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratadas ou indenizações que o **FUNDO** possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO**, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo **FUNDO**; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

#### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, que incluem Imóveis, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em vendê-los ou locar seus espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do **FUNDO** em vender e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

### **Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo, que incluem os Imóveis, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos adquirentes e/ou superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR**

Durante a vigência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.

### **Demais riscos**

O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

São Paulo, 13 de junho de 2024.

**BANCO FATOR S.A.**  
Administrador do Fundo